

创富·财眼透视

“限二禁三”的调控楼市政策是不是一种“反市场”行为?无论是国八条还是地方限购令,“一定时间”会是多久?在保障住房体系完成后,带有明显时间区段的行政命令是否会自动消失?严厉的调控政策对地产行业仅是一个短期的压制还是持久战?

楼市调控龙卷风

本报记者 张璐

没有太多征兆,以“限二禁三”、提高首付、调整住房营业税等为主要内容的“新国八条”,在春节前迅速落地,地方的配套政策也在春节之后,全国两会之前密集出台。近乎苛刻的条款在业内坊间引起哗然,楼市调控,“没有最严,只有更严”,政策出台后此一观点成为一种共识。对政策的全面解读,成为相关群体一门重要的“必修课”。

政策剥离住房投资属性

“当市场无法通过内在的价值规律来实现有序的自我调节时,必要的行政干预是市场理性回归的必然选择”。

“应当这么认为,从政策内容来看,调控的目的在于剥离商品房的投资属性,还原居住的第一功能”,山东大学经济学院副院长、房地产研究中心主任李铁岗一再强调这一观点。而调控的手段主要是通过行政干预——“限二禁三”、提高交易成本——调整个人转让住房营业税政策以及提高首付比例和采用惩罚性利率。对于新国八条的解读,李铁岗还认为,与以往稍微不同,新国八条的调控中,政府作为调控的主角,“职责和作用更为突出,一季度公布调控目标,加大保障住房投入,强调问责”。“这显然是一种抉择”,李铁岗说,“当市场无法通过内在的价值规律来实现有序的自我调节时,必要的行政干预是市场理性回归的必然选择”。

房价涨势趋缓

限购等政策抑制了市场购买力,全国楼市价格上涨已失去动力。

虽然政策的施行效力尚未完全显现,各地的可操作性实行细则也还在进一步完善制订中,但在春节之后短暂的时期内,政策已开始影响楼市。最近的一份国家级研究院公布的数据显示,刚刚过去的2月份中,全国100个重点监测的城市平均房价为8686元/平方米,环比1月份上涨了0.48%,其中,80个城市价格环比上涨,涨幅在1%之内的达到

78个城市。北京、上海等十大城市平均价格为15737元/平方米,环比上涨0.48%。该数据的结论为,虽然目前全国房价总体还在上涨,但涨幅大幅下降,部分城市楼价已经开始出现回调趋势。

这种政策效果已在意料之中,山东中原的投资顾问总监薄夫利称,限购等政策抑制了市场购买力,全国楼市价格上涨已失去动力。

“春节后我们开盘的项目,只能用不好不坏来评价,没达到预期,可也没冷到门可罗雀。”2日下午,济南一家刚刚开盘的项目负责人表现得比较谨慎。回想2010年的两次开盘,该项目开盘首日均实现房源90%以上的成交。而由于严厉政策执行期已进入倒计时,该负责人不太看好未来的成交,而落在他个人头上的销售任务,要想实现“有很大难度”。

调控并非“一棒打死”

“无论是从政策字眼还是从政策具体内容来看,促进房地产市场的健康发展才是政策的终极目标”。

“严厉的调控并不是要将房地产这个行业一棒打死”,李铁岗说,“无论是从政策字眼还是从政策具体内容来看,促进房地产市场的健康发展才是政策的终极目标”。李铁岗认为,作为国家一个重要的支柱产业,房地产对国民经济的影响,主要体现在拉动经济与稳定经济的重要性。从拉动经济方面来看,房地产业可以拉动上下游如钢铁、建材、机械、化工、陶瓷、纺织、家电等一系列产业的发展,据统计房地产行业直接或间接影响60余个行业。从稳定经济方面来看,由于产业关联度高,房地产开发投资的大幅波动,可以带动其它相关产业也出现波动,最终必然会引起经济的波动。同时,由于开发商与个人购房者的资金中有相当一部分为银行贷款,所以实际的房地产开发投资中至少超过40%的来自于银行贷款,因此保持房地产开发投资的平稳增长,对国民经济持续稳定发展也具有重要意义。住房和城乡建设部负责人



市场,“相当于为躁动的楼市按下下一个暂停键。”

府的(保障住房)交给政府”,“国内的房地产才能回到健康的发展轨道上”。

调控有效,重在执行

调控政策在市场供给方面的调节,会促使开发企业更多地提供中小户型、中低价位的商品房,市场的平均价格,会被大量中低价位的商品房拉低。

对于严厉调控政策对市场的影响,包括信立怡高等多家市场机构都认为,“年内山东乃至全国楼市的成交都将受到一定影响”,信立怡老总经理朱江此前接受采访时曾预测,“一线城市,投资、投机购房分量较重的城市,年内成交可能出现20%甚至更高的滑落”,类似山东的以自住、改善为主的的城市,受到影响可能较小,“但成交整体滑落是个趋势”。

而至于房价,多家机构都认为,“上涨缺乏动力,但大幅度绝对回调的可能同样也很小”。李铁岗则称,调控政策在市场供给方面的调节,会促使开发企业更多地提供中小户型、中低价位的商品房,市场的平均价格,会被大量中低价位的商品房拉低。而这种状况的出现,前提为“各地的调控政策,配套完善可操作的细则”,而且“得到严格彻底的执行”。

也曾表示,房改十多年来,全国房地产业在解决居民安居问题上发挥了重要作用。

但李铁岗认为,十多年来,房地产业的快速发展同时也存在很大问题,“政策、制度的尚未健全完善,市场的自我调控能力不充足”,在城镇化快速推进,人口大规模转移的背景下,住房问题已不仅仅是一个产业问题,更是重要的民生问题。“十多年来,房地产业是是非最多,诟病最多的行业”,其最主要的表现是,房价过快上涨,房价上涨与居民收入提高不对等,房产成为投资投机的最主要对象,包括山东在内的全国楼市大量出现泡沫。李铁岗说,“采取必要的严厉手段,在一定时间内减缓行业无序发展速度,对行业健康发展是有利的,这样可以避免行业的大起大落,进而减弱对国民经济的震荡影响”。

限购成楼市升温“暂停键”

“保障住房从建设到投入使用需要一个时间过程”。在此期间,推行限购等行政命令,干预

三轮调控对比

调控轮次	调控时间	调控措施	调控背景	调控效果
第一轮	2005年3月	12城率先实施限购,随后扩大到24城	房价快速上涨,投机炒作盛行	抑制了部分投机需求,房价涨势趋缓
第二轮	2008年10月	全面取消限购,降低首付比例,下调房贷利率	金融危机爆发,楼市陷入低迷	刺激了购房需求,楼市出现回暖迹象
第三轮	2010年4月	“新国八条”出台,包括限购、限贷、限售、限价等	楼市再次出现过热迹象	抑制了投机需求,房价涨势趋缓